

Collegevoorstel

Opgesteld door: A.J. Reekers
Datum: 11 november 2014
Sector/team/teamonderdeel: SE Vastgoed en Exploitatie/
Telefoonnummer: 541289

Onderwerp: herontwikkeling stadhuislocatie

Programma: Aantrekkelijke stad

Voorgesteld besluit:

1. Onder voorbehoud van overeenstemming over de condities van verkoop, ten aanzien van de ingediende plannen voor de herontwikkeling van de stadhuislocatie een voorkeur uit te spreken voor de planvorming van de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010/TMZ;
2. Deze voorkeur toe te lichten in een oordeelsvormend politiek beraad.

Toelichting voor openbare besluitenlijst:

Door een drietal partijen zijn plannen ingediend voor de herontwikkeling van de stadhuislocatie en er is een verzoek ingediend door Het Cuypersgenootschap en de erfgoedvereniging Heemschut om het stadhuis aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het college heeft een voorkeur voor de planvorming van de Ontwikkelingscombinatie 2010/TMZ en zal deze voorkeur in een oordeelsvormend politiek beraad toe te lichten. Na het politiek beraad van 9 december, neemt het college een definitief standpunt in, inclusief een besluit over het wel/niet aanwijzen van het stadhuis tot gemeentelijk monument.

parafering:

Portefeuillehouder: C.F.M. Bruggink

Afdoening portefeuillehouder: nee

Collegebesluit

Openbaar

Raad

Politiek Beraad 9 december 2014

Bijlagen bij dit collegevoorstel:

- Ingediende plannen (dcs 1326141/ 29876) in I babs
- Stadhuis-cultuurhistorische waardestelling & transformatiestudie (dcs 1430223/ 29350) in I babs
- Advies monumentencommissie (nr. dcs 1430223/ 52076) in I babs

Aanleiding en grondslag van de nota

Door de bouw van een nieuw stadhuis is de vraag aan de orde hoe om te gaan met de vrijkomende locatie van het huidige stadhuis. Drie partijen zijnde Stad en Ommeland, Coöperatie Hergebruik Gebouwen en de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010/Trivium Meulenbelt Zorg (OCA/TMZ) hebben plannen ingediend voor de herontwikkeling van de huidige stadhuislocatie waarbij zowel sloop als hergebruik worden aangegeven.

Bij hergebruik blijft het gebouw bestaan en worden nieuwe functies aan het gebouw toegekend. De plannen zijn door de drie partijen toegelicht en besproken in het politiek beraad van 28 mei jl..

In dit voorstel wordt ingegaan op de tijdens het politiek beraad gestelde vragen, een korte weergave van de ingediende plannen gegeven en een belangenafweging gemaakt op basis waarvan wij een besluit aan uw college voorleggen.

Het is van belang om een besluit te nemen over de herontwikkeling van de stadhuislocatie. Het voortduren van langere leegstand heeft financiële consequenties ten aanzien van beheer en onderhoud.

Alternatieven en voorgestelde keuze

Allereerst wordt in onderstaande tabel een kort overzicht gegeven van de ingediende plannen.

Partijen	Ontwikkeling	Programma	Bieding	Financier Exploitatie
OCA/TMZ	Sloop en Nieuwbouw	65/70 Zorgwoningen Facilitair zorg gerelateerd Restaurant	1,2 mil. Sloop/asbest- bodemsanering gemeente	Ja
Hergebruik gebouwen	Hergebruik	Koopwoningen 7 ^e verdieping Huurwoningen 3-6 verdieping Zorgwoningen 1-2 verdieping Begane grond kantoorunits Theater (Hof 88) Filmzaal (Hof 88) Indigo (kunst) Horeca	€ 500.000 Asbest-bodem sanering door gemeente	Ja
Stad en Ommeland	Hergebruik	Wonen/werken Overdekte markt Sport met bijbehorende horeca (Verzoek Funplaza, amusementscenter/casino)	€ 535.000 Asbest- bodemsanering door gemeente	Onzeker

Hierna wordt ingegaan op alle aspecten die zijn meegenomen in de afweging om tot het voorliggende besluit te komen.

Rechten erven architect Oud

Bij sloop van het gebouw is er geen toestemming nodig maar moeten de erven wel in gelegenheid worden gesteld om documentatie op te stellen. Bij gedeeltelijke sloop of wijziging is er een verplicht overleg met de erven om tot overeenstemming te komen.

Rol Consortium Binnenstad

De Ontwikkelingscombinatie (OCA) heeft op basis van de Samenwerkingsovereenkomst een juridische positie in de ontwikkeling van de binnenstad in die zin dat zij in beginsel het recht heeft om met de gemeente per cluster op exclusieve basis in onderhandeling te treden over de financiële uitgangspunten en de overige voorwaarden met betrekking tot de (mogelijke) (her-)ontwikkeling en realisatie van de binnenstad. Het huidige stadhuis valt binnen de gesloten overeenkomst.

Indien de gemeente met de Ontwikkelingscombinatie met betrekking tot een cluster niet binnen redelijke termijn overeenstemming bereikt over de te hanteren uitgangspunten en het zich laat aanzien dat er voor dat cluster geen ontwikkelings- en realisatieovereenkomst tot stand zal komen,

dan staat het de gemeente -na voldoening van (eventuele) derden facturen toeziend op kosten gemaakt in het kader van dat betreffende cluster- vrij met een andere partij een overeenkomst aan te gaan.

Het consortium behoudt met betrekking tot de ontwikkeling van dit deelgebied dan ook alle rechten. Het niet in acht nemen van deze rechten kan leiden tot een schadeclaim in verband met het niet voldoen aan of in strijd handelen met de gesloten overeenkomst.

Monumentale waarden status Stadhuis

Het Cuypersgenootschap en de erfgoedvereniging Heemschut Overijssel hebben verzocht het Stadhuis aan te wijzen als gemeentelijk monument. Dit heeft er toe geleid dat er nu sprake is van een 'voorbescherming' op basis van onze Erfgoedverordening 2014. Voorbescherming is een krachtig middel om panden met monumentale waarde te behoeden voor plotselinge sloop.

De voorbescherming duurt tot het moment dat het college een besluit heeft genomen over het wel of niet aanwijzen van het gebouw als monument.

Om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde van het stadhuis en om de mogelijkheden van hergebruik in kaart te brengen is een cultuurhistorische waardestelling met transformatieadvies opgesteld. Het transformatieadvies dient als onderlegger voor mogelijke aanpassingen aan het gebouw wanneer wordt gekozen voor hergebruik.

Conclusies cultuurhistorische waardestelling / transformatieadvies

Uit de waardestelling blijkt dat het stadhuis in aanmerking komt voor aanwijzing als gemeentelijk monument. Er wordt een hoge waarde toegekend aan:

- Het casco
- Het ensemble van de drie verschillende bouwdelen
- (De natuurstenen (kopse) gevels
- Gevelindeling en gevelbehandeling van de raadszaal
- De vliesgevels van glas en aluminium;
- Het interieur van de raadszaal
- Het interieur van de burgerzaal
- De interieurelementen van de bestuurslaag
- Kunstuitingen (twee vogels van Aart van den IJssel)

Naast het bepalen van de cultuurhistorische waarden is onderzoek gedaan naar de transformatieruimte. Bij het herbestemmen van een gebouw kunnen wijzigingen optreden, waarbij ook de uiterlijke verschijningsvorm van een gebouw kan veranderen. Met de transformatiestudie is onderzocht welke transformatieruimte aanwezig is, rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Uit het onderzoek blijkt dat de transformatieruimte in het exterieur klein is en in het interieur – behoudens enkele genoemde verdiepingen/elementen - groot. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar bijgevoegde cultuurhistorische waardestelling en transformatiestudie.

Erfgoedverordening 2014: inwerking treden voorbescherming

Op basis van het verzoek van het Cuypersgenootschap en de erfgoedvereniging Heemschut Overijssel om aanwijzing van het stadhuis als gemeentelijk monument, is de monumentencommissie om advies gevraagd. In haar advies concludeert de commissie dat het stadhuis in aanmerking komt voor aanwijzing als gemeentelijk monument, onder meer vanwege de monumentale waarden die in de cultuurhistorische waardestelling evident zijn benoemd.

Discretionaire bevoegdheid tot aanwijzen als monument

Het besluit om een gebouw al dan niet aan te wijzen als monument is een bevoegdheid die het college binnen bepaalde grenzen naar eigen inzicht kan invullen. Deze beleidsvrijheid wordt begrensd door de bepalingen uit de erfgoedverordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Aan de keuze moet een evenwichtige belangenafweging en een deugdelijke motivering ten grondslag liggen.

De belangen van de rechthebbende ten opzichte van de te beschermen monumentale waarden moeten duidelijk worden belicht. Een aanwijzing heeft immers gevolgen voor toekomstige gebruiksmogelijkheden van een monumentaal gebouw. De hoofdregel is dat monumentaal aangewezen onderdelen slechts met een omgevingsvergunning mogen worden gewijzigd.

Wanneer wordt besloten om het Stadhuis al dan niet als gemeentelijk monument aan te wijzen, kan dit leiden tot een omvangrijke bezwaar- en beroepsprocedure. De gehele juridische procedure kan circa twee jaar duren als de mogelijkheden voor rechtsbescherming volledig worden benut. Het is belangrijk te onderkennen dat het mogelijk is om met de (nieuwe) rechthebbende afspraken te maken over behoud van (bepaalde delen van) het gebouw, zonder dat het instrument van aanwijzing als gemeentelijk monument wordt ingezet. Het behoud van cultuurhistorische elementen op het Indiëterrein kan hierbij als voorbeeld dienen.

Bodemsanering en grondwater

In juli jl. is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd en daarbij is er geconcludeerd, dat er sprake is van een bodemverontreiniging.

Omdat de verontreiniging zich manifesteert in de bodemlaag vanaf 1 tot 2,5 meter beneden de bestaande verharding/vijver politiebureau-zijde, is er geen gevaar aanwezig voor de volksgezondheid en het milieu. Bij hergebruik van het stadhuis levert dit geen probleem op, omdat er immers geen grondverzet plaatsvindt en is er geen saneringsnoodzaak.

Bij een volledige herinrichting van het terrein c.q. sloop van het gebouw inclusief kelder, kunnen er gebruiksbepalingen opgelegd worden. Hierbij valt te denken aan een verbod op het plegen van grondverzet binnen de verontreinigingsgrenzen en een verbod op het onttrekken van grondwater. Deze verbodsbepalingen kunnen (tijdelijk) opgeheven worden met een (deel)saneringsplan. De kosten waarmee rekening dient te worden gehouden als de verontreiniging belemmerend werkt in de uitvoering, worden geraamd op ca. € 35.000,--.

Asbestsanering

Op basis van een type A onderzoek (wat zichtbaar is) ten aanzien van de sanering van alle het in het gebouw aanwezige asbest is er door een extern bureau een kostenraming opgesteld. Voornaamste kostenpost bij deze sanering is de verwijdering van zogenaamde "verloren bekisting" in de vloerdelen.

De kosten voor de totale asbestsanering worden geraamd op de € 720.000 waarbij wordt opgemerkt dat er mogelijk ook "verloren bekisting" aanwezig kan zijn in de kolommen. Een type B onderzoek (destructief onderzoek) zal hierin meer duidelijkheid moeten geven. Dit kan leiden tot hogere saneringskosten maar is afhankelijk van de mate van aanwezigheid en de mogelijkheid om dit deel niet te saneren.

De kosten bij het niet geheel saneren van het aanwezige asbest is afhankelijk van de renovatie van het gebouw c.q. het omgaan met de (vloeren)constructie. In deze aanpak blijft asbest aanwezig in de stortstroken (vloeren). Echter, ook bij deze variant worden deze kosten minimaal op ca € 300.000 geraamd.

In de aanbiedingen van twee van de drie partijen (OCA/TMZ en Hergebruik Gebouwen) is de eis gesteld van een asbestvrije levering van het gebouw. Dit betekent dat de verwijdering van aanwezig asbest voor rekening van de gemeente komt. In een eerder stadium heeft de OCA/TMZ aangegeven garant te staan voor maximale sloopkosten van € 375.000 exclusief asbest. Stad en Ommeland geeft aan in te stemmen met een deel sanering waarbij alleen dat verwijderd wordt wat door de ingrepen in het gebouw noodzakelijk wordt geacht. Dit betekent een mogelijk forse kostenverlaging van de asbestsanering. De kosten voor asbestsanering worden hierbij geraamd op € 440.000.

Grondwaarde

Door het team planeconomie is een beoordeling gegeven van de opbrengstpotentie van de locatie, uitgaande van de gepresenteerde plannen. Op basis hiervan heeft er een vervolgoverleg plaatsgevonden waarbij door alle partijen geen verandering van het aanbod heeft plaatsgevonden. Met andere woorden: naar de mening van partijen is er sprake van een marktconform aanbod in de huidige situatie.

Vastgoed/Beheer en Exploitatie

Ten aanzien van de afname van het stadhuis is door OCA/TMZ aangegeven z.s.m. over te willen gaan tot overname van het gebouw. Dit heeft als consequentie dat er geen tijdverloop plaatsvindt tussen ingebruikneming van het nieuwe stadhuis en het leegkomen van het oude stadhuis. Hierdoor is er geen risico t.a.v. doorlopende beheer en onderhoudskosten (€ 25.000 per maand).

Door de overige twee partijen zal afname plaatsvinden nadat de wijziging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Deze procedure duurt minimaal 8 maand en dat betekent dat er sprake is van

doorlopende extra kosten van (8 x 25.000) € 200.000. Bij eventueel bezwaar en beroep zullen deze kosten aanmerkelijk toenemen.

Door een mogelijke verplaatsing van Hof 88 naar het oude stadhuis zal er een risico van verlies aan huurinkomsten ontstaan van € 140.000 per jaar. Met dit verlies aan inkomsten daalt de waarde van het pand (leegstand) en zal er daarnaast ook een verliesvoorziening moeten worden getroffen i.v.m. de boekwaarde.

Financiën

Plan van OCA/TMZ

De financiële gevolgen bij sloop en nieuwbouw leiden tot een geraamde opbrengst van € 100.000. OCA/TMZ heeft op basis van de nu bekende feiten aangegeven voor de sloop en asbestsanering een bedrag te ramen van € 1,1 mln. Op de bieding van 1,2 mln. moeten deze kosten in mindering worden gebracht. Indien besloten wordt om het gebouw in de huidige staat te verkopen aan OCA/TMZ ontstaat er dus een opbrengst voor de gemeente van € 100.000.

Gelet op het feit dat OCA/TMZ zoals hiervoor is aangegeven direct wil overgaan tot aankoop van het pand zijn er voor de gemeente geen risico's van extra kosten ten aanzien van beheer en onderhoud van het oude stadhuis.

Plan Hergebruik gebouwen.

Het plan van Hergebruik Gebouwen leidt tot een negatief resultaat van € 255.000.- en een risico van een jaarlijks structureel verlies aan huurinkomsten van € 140.000 i.v.m. de mogelijke verplaatsing van het theater Hof 88 naar het stadhuis. Tevens zal er – zoals hiervoor al aangegeven- bij een langere leegstand van Hof 88 een voorziening moeten worden getroffen.

Op de bieding van € 500.000.- worden de kosten van de asbestsanering (€ 720.000.-) en eventuele kosten i.v.m. de grondsanering (€ 35.000) in mindering gebracht omdat er geen sprake is van sloop. I.v.m. een afname van het stadhuis nadat de wijziging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden zullen er extra kosten van beheer en onderhoud moeten worden gemaakt. De procedure voor deze wijziging zal minimaal 8 maanden in beslag nemen. Deze komen op een bedrag van minimaal (8 x 25.000) zijnde € 200.000.

Het plan van Stad en Ommeland

Dit plan leidt tot een geraamde opbrengst van € 60.000.- (bij de komst van Fun Plaza is sprake van een meeropbrengst van € 100.000.) Op de bieding van € 535.000.- worden de kosten van de asbestsanering € 440.000.- en grondsanering € 35.000 in mindering gebracht (In deze ontwikkeling kiest de initiatiefnemer voor een kosten verlagende deelsanering en niet voor een gehele asbestsanering).

I.v.m. een afname van het stadhuis nadat de wijziging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden zullen er extra kosten van beheer en onderhoud moeten worden gemaakt. De procedure voor deze wijziging zal minimaal 8 maanden in beslag nemen. Deze komen op een bedrag van minimaal (8 x 25.000) zijnde € 200.000.

Toekomstige functies

In dit deel worden de kansen en risico's van de functies die de verschillende plannen met zich meebrengen kort weergegeven.

OCA/TMZ

Deze toevoeging van zorgwoningen leidt niet tot conflicten met, maar is aanvullend op overige ontwikkelingen in de (binnen)stad. Tevens kan er door de (oudere) buurtbewoners gebruik worden gemaakt van de faciliteiten van het zorgcentra.

Hergebruik gebouwen

Door het toevoegen van een diversiteit aan functies ontstaat er meer reuring in dit deel van de binnenstad. Het verplaatsen van Hof 88 naar een locatie in de binnenstad wordt – behoudens de hierna aangegeven opmerkingen – als een positief element gewaardeerd.

Het toevoegen van kantoren in een markt waar al sprake is van een overschot aan vierkante meters kantoor is een groot risico en in strijd met de in het kader van de Netwerkstad en Provincie gemaakte afspraken over terugdringing van het aantal vierkante meters kantoor oppervlakte. Het toevoegen van

nog meer appartementen aan het bestaande woningbouwprogramma leidt tot concurrentie met de woningbouw in de het kader van de ontwikkeling van de binnenstad.

Naast de financiële consequenties van een mogelijke verplaatsing van Hof 88 is het zorgvuldiger om deze verplaatsing onderdeel te laten zijn van een bredere discussie rondom de vraag hoe om te gaan met ons cultuur aanbod in de stad en niet mee te nemen binnen de vraag welke functies kunnen worden toegekend n.a.v. een leegkomend stadhuis. Overigens is door de initiatiefnemers een kansenanalyse voor de herontwikkeling van de Elisabethhof en omgeving opgesteld waarbij een woonzorgzone aan de Hofkamp als kansrijk wordt beoordeeld. Gebruikers, investeerders en exploitanten zijn nog niet genoemd en kunnen pas na een proces en uitmondend in een bidbook worden benaderd.

Stad en Ommeland

Een groot deel van het programma bestaat uit het segment wonen/werken. Het toevoegen van nog meer appartementen leidt zoals hiervoor al is aangegeven tot concurrentie met de woningbouw in het kader van de ontwikkeling van de binnenstad. Gelet op het grote aandeel wonen/werken is tevens het risico aanwezig van een langere tijd van leegstand.

Het toevoegen van een overdekt markt is concurrerend voor de bestaande markt en vormt mede gelet op eerdere soortgelijke initiatieven een risico t.a.v. de haalbaarheid c.q. exploitatie.

Samenvattende (korte) gevoeligheidsanalyse

In onderstaande tabel wordt in het kort een overzicht gegeven van de voor- en nadelen van de plannen.

OCA/TMZ	Positief • Financiering/exploitatie/huur aangegeven en daarmee haalbaar plan • (SOK) overeenkomst binnenstad wordt in acht genomen • Faciliteren verenigingen en bewoners binnenstad door gebruik ruimten • Niet concurrerend maar aanvullend op overige ontwikkelingen in de binnenstad • Geen overleg nodig met erven Oud Negatief • Voor Almeloërs bekend gebouw zal verdwijnen • Risico bezwaar/beroep bij sloop en niet aanwijzen als monument • Extra sloopkosten (door OCA/TMZ wel gegarandeerd op €375.000) Financieel • Geraamde opbrengst gemeente € 100.000 • Directe afname en geen beheer en onderhoudskosten
Hergebruik Gebouwen	Positief • Handhaving van een bekend gebouw • Diversiteit van functies (reuring) • Financiering/exploitatie/huur/koop aangegeven en daarmee haalbaar plan • Geen sloopkosten Negatief • Programma wonen (koop/huur)concurrerend met ontwikkelingen in de binnenstad • Toevoeging kantoren in nu al teveel aan kantoorruimte en in strijd met gemaakte afspraken • Risico leegstand Hof 88 en verlies jaarlijkse huurinkomsten € 140.000 • Mogelijk conflict met overeenkomst binnenstad (SOK), tenzij overeenstemming tussen partijen • Overleg erven Oud en bij aanwijzing monument met de monumentencommissie noodzakelijk

	Financieel - Geraamde opbrengst gemeente € 255.000 negatief - Risico jaarlijks verlies aan huurinkomsten van € 140.000 en voorziening i.v.m. boekwaarde Hof 88 - Risico beheer en onderhoudskosten van minimaal € 200.000.
Stad en Ommeland	Positief - Handhaving van een bekend gebouw - Geen sloopkosten - Minder saneringskosten Negatief - Financiering onduidelijk en daarmee risico - Huur en exploitatie niet zeker en daarmee grote kans op langere leegstand - Overdekte markt concurrentie met huidige markt en ligt niet binnen winkelcircuit - Wonen concurrerend met ontwikkeling binnenstad - Overleg erven Oud en de monumentencommissie noodzakelijk - Mogelijk conflict met overeenkomst binnenstad (SOK), tenzij overeenstemming tussen partijen Financieel - Geraamde opbrengst € 60.000 (bij komst Fun Plaza € 160.000) - Risico langere beheer en onderhoudskosten van minimaal € 200.000,--

Aspecten	OCA/TMZ	Hergebruik Gebouwen	Stad en Ommeland
Grondwaarde	=	=	=
Toekomstige functies	+	+/-	-
Rol consortium overeenkomst	+	-	-
Rechten erven architect Oud	+	-	-
Behoud Stadhuis (monumentale waarde)	-	+	+
Bodemsanering	-	-	-
Asbestsanering en sloopkosten	-	-	+/-
Financieel	+	-	+/-
Vastgoed/beheer en exploitatie	+	-	-

Samenvattende Conclusie

De vraag die bij de herontwikkeling van de huidige stadhuislocatie centraal staat, is of gekozen wordt voor sloop in combinatie met nieuwbouw of voor hergebruik van het stadhuis. Hiervoor zijn de aspecten die een rol spelen toegelicht, waarna een beknopte gevoeligheidsanalyse is uitgevoerd. Het plan OCA/TMZ is qua functie niet concurrerend maar aanvullend op overige ontwikkelingen in de binnenstad. De gebruiksfuncties van beide overige plannen zijn minder passend en geven meer risico's t.a.v. realiseerbaarheid.

In het plan van Hergebruik Gebouwen speelt de verplaatsing van Hof 88 een prominente rol. Deze cultuurfunctie verplaatsen naar een betere ligging in het centrum kan positief beoordeeld worden maar houdt het risico van een structureel jaarlijks verlies aan huurinkomsten in zich. Hergebruik gebouwen heeft in een onderzoek de kansen voor hergebruik van Hof 88 onderzocht maar tot concreet resultaat c.q. invulling heeft dit op dit moment nog niet geleid. Het toevoegen van woningen levert concurrentie op met overige ontwikkelingen en binnen de kantorenmarkt is er nu al sprake van een overschot.

Het plan Stad en Ommeland leidt tot een positief saldo voor de gemeente. Echter, naast een concurrerend programma is de financiering, huur en exploitatie niet zeker waarmee een grotere kans op leegstand ontstaat.

Eerder heeft de raad zich uitgesproken voor zekerheid ten aanzien van herontwikkeling van de stadhuislocatie.

Bij het plan OCA/TMZ is deze zekerheid het grootst. De rol van het consortium wordt gerespecteerd, waarmee een eventuele schadeclaim wordt voorkomen. De onderbouwing van de financiering, exploitatie en huur van OCA/TMZ leiden tot de conclusie dat sprake is van een haalbaar plan. Uitvoering van het plan leidt tot een positief saldo voor de gemeente en beheers en onderhoudskosten zijn uitgesloten i.v.m. directe afname.

Het behoud van monumentale waarden is in het plan OCA/TMZ niet aanwezig vanwege sloop van het gebouw. Bij handhaving van het gebouw door de beide andere partijen kunnen monumentale waarden worden behouden. Op basis van de plannen voor hergebruik leidt dit tevens tot transformatie; naast hergebruik wordt de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw aangepast. In een later stadium zal de vraag beantwoord moeten worden of hier gekozen wordt voor aanwijzing als gemeentelijk monument (wat kan leiden tot vermindering van de transformatieruimte), of dat afspraken worden gemaakt over behoud van karakteristieke onderdelen. In alle varianten bestaat de kans dat juridische procedures ontstaan over het al dan niet aanwijzen als gemeentelijk monument. Bij het niet aanwijzen van het stadhuis als monument en voorgenomen sloop van het gebouw wordt dit risico het grootst geacht.

Resultaat extern overleg

Voor beantwoording van de vraag over het wel of niet aanwijzen van het stadhuis is advies ingewonnen bij Het Oversticht en de gemeentelijke monumentencommissie. Beide adviezen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

Risico-inventarisatie

In het kader van de erfgoedverordening is er sprake van een voorbescherming totdat het college een besluit tot wel of niet aanwijzen als monument heeft genomen. Het besluit om het stadhuis niet aan te wijzen als monument leidt wellicht tot een bezwaar- en beroepsprocedure. Consequentie hiervan – bij volledig gebruik van de rechtsmiddelen – kan zijn dat er langere tijd onzekerheid kan bestaan over de rechtsgeldigheid van het besluit. Dit heeft dan weer zijn consequenties voor het langer in beheer en onderhoud hebben van het huidige stadhuis.

Ten aanzien van de asbestsanering is er sprake van een zogenaamd type A onderzoek waarbij alleen alles wat zichtbaar is in beeld is gebracht. Een (destructief) type B moet duidelijkheid geven over nog verborgen asbestdelen. Het aanwezig zijn van verborgen asbest zal leiden tot hogere saneringskosten.

De wenselijkheid en haalbaarheid verplaatsing Hof 88 is nog niet uitgewerkt.

Afstemming intern

Intern overleg

Resultaat intern overleg met sectoren / portefeuillehouder

Het voorstel is besproken met de betrokken wethouders en binnen de teams Kader en Regie, Advies en ontwerp en Vastgoed van de sector Stad en economie.

Type voorstel(advies): B&W voorstel standaard

Communicatie

Regulier